

# Årsredovisning

för

## Malmö Designer Village Services AB

559337-3599

Räkenskapsåret

2021-09-28 – 2022-04-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Malmö Designer Village Services AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31/3-2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö den 31/3-2023



Giles Membrey

Styrelsen för Malmö Designer Village Services AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021–09–28 – 2022–04–30, vilket är företagets första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

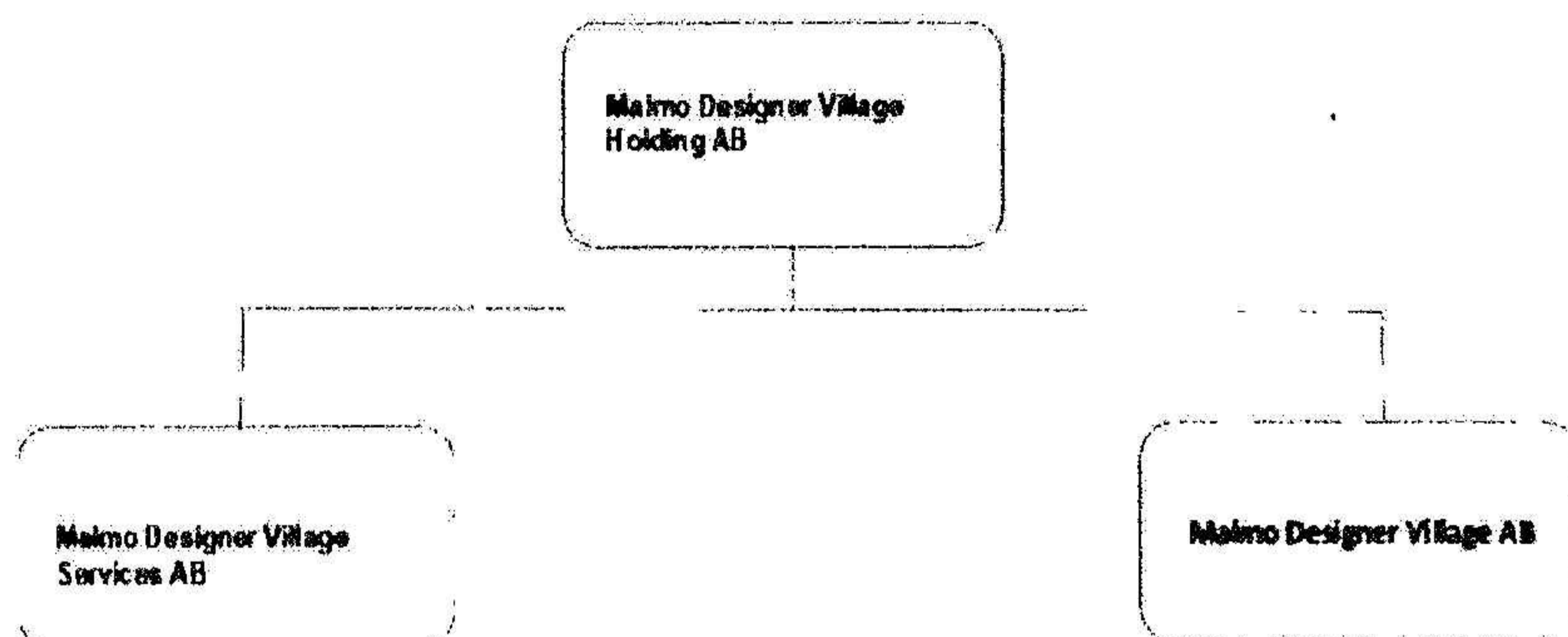
### Verksamheten

Bolaget ska bedriva konsult- serviceverksamhet rörande projektering och etablering av handelsplatser för övriga bolag i koncernstrukturen. Bolaget har sitt säte i Vellinge Kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Malmö Designer Village Holding AB ägdes under verksamhetsåret 2021/2022 till 50 % av Rioja Estate Ltd och till 50 % av Osborne living Ltd. Malmö Designer Village AB bildades för att utveckla en Outlet Village i Malmö, som kan serva Skåne-regionen och Köpenhamn. Vi identifierade en lucka i marknaden för en premium Outlet Village och blev kontaktade av den lokala Kommunen som hade en plats nära Center Syd belägen vid den stora motorvägen E6.

Följande företagsstruktur har etablerats för utvecklingen av Malmö Designer Village:



Sedan april 2021 har företaget arbetat med att utveckla en outletby med uppskattningsvis 26 800 kvadratmeter shoppingupplevelse uppdelat i två faser. Etapp Ett beräknat till 18 200 kvadratmeter och Etapp två på cirka 8 800 kvadratmeter på tomterna Löddeköpinge 23:13 och 23:3 som sträcker sig till 17,9 ha. Dessa kommer att vara en blandning av butiker, restauranger, kaféer, management avdelning och lekrområden samt omfatta cirka 2 000 parkeringsplatser och cirka 14 turistbussplatser. Due diligence av tomterna slutfördes med hjälp av skrivbordsarbete och insatser från olika konsulter. En trafikundersökning genomfördes. Vissa marknadstester gjordes för att fastställa efterfrågan på outletutrymme från varumärken.

Ett exklusivt avtal tecknades mellan Utvecklingsbolagen och Kommunen.

En utformning av byggnad och landskap färdigställdes för att bygglovsansökningar skulle kunna bearbetas och lämnas in avseende exploateringen på tomt 23.13 och tomt 23.3 och samtycke säkerställdes initialt den 7 december 2021. Det fanns en överklagandeprocess på tomt 23.3 vilket innebär bygglov säkrades i juni 2022. Förfallodatumet för dessa två tomter är 7 december 2023 respektive 25 juni 2024.

### *Uthyrning*

Sommaren 2021 sammanställde vi en detaljerad lista över varumärken per kategori, reviderade uthyrningsbroschyren, designade och lanserade en B2B-webbplats, beställde en 3D-film, inledde en B2B-kampanj för sociala medier och började pre-uthyrning på allvar med en B2B-lansering till pressen och en mässmonter på Mapic i Cannes i december 2021.

Sedan pre-uthyrning startade fram till slutet av januari 2023 har vi fört positiva diskussioner med premium outlet-märken som står för ca 70 % av det tillgängliga utrymmet. Vi räknar med att ha kontrakt med varumärken avseende 25-30 % av utrymmet före slutet av första kvartalet 2023. Uthyrningsprocessen kommer att fortsätta härifrån fram till öppnandet 2025.

### *Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång*

Steg 2 Detaljerad prospekt design påbörjades i januari 2022. Detta pågick fram till maj 2022 och de flesta av de detaljerade prospektpaketen var klara. I maj 2022 stod det klart att investorn och den 50-procentiga partnern i Malmö Designer Village Holding AB - Osborne Living - inte var beredda att ställa upp med avtalad finansiering för projektet.

När det stod klart att vår finansieringspartner Osborne Living antingen inte var i en position eller beredd att finansiera projektet hade Rioja Estates inget annat val än att köpa Osborne Livings aktier i Malmö Designer Village Holding AB och ta bort Matthew Weiner och Jim Osborne som styrelseledamöter. Detta genomfördes i juli 2022. Sedan det datumet har utformningen av prospektförfarandet legat på is medan företaget säkrar ytterligare finansieringskällor.

Den 9 mars 2023 säljs Malmö Design Village AB och Malmö Design Village Services AB till Malmö Design Village Holding 2 AB som blir det nya moderbolaget. MDVH2 AB kommer att ägas av Rioja Estate Ltd med 50% och Reditum Capital Investment Ltd med 50%. I samband med omstruktureringen av koncernen kommer Reditum Capital Investment Ltd att kapitalisera koncernen med en finansiering på 57,8 MSEK vilket kommer att tillföras koncernen under april 2023.

Majoriteten av det professionella teamet utsågs under due diligence- och steg 1-utvecklingsaktiviteterna. Teamet breddades och förstärktes i början av 2022 för att slutföra steg 2-aktiviteterna, som tar oss genom anbudsprocessen till byggstart. Arbete har utförts för att hantera ovanstående och andra problem med de vanliga rapporterna/undersökningarna som genomförs. Dessutom har vi haft löpande regelbundna diskussioner med kommunen för att se över alla dessa frågor innan vi lämnade in bygglov.

I april 2022 ingick vi markköpsavtalet med Kommunen för att säkra marken och vi fortsätter att ha en regelbunden positiv och stödjande dialog med Kommunen om de offsite element de kommer att tillhandahålla.

Sedan januari 2022 har vi arbetat med och nu slutfört detaljprojekteringsarbetet och har fört byggupphandlingsprocessen vidare till ett skede där vi har en kortlista över huvudentreprenörer till vilka vi kommer att vara redo att utfärda anbuds paket i slutet av april 2023, och snabbt gå vidare till ett byggkontrakt i slutet av juli 2023.

Vi har också inlett några specifika direkta diskussioner med ett antal investerare och avser att ha alla delar av utvecklingen på plats för att kunna sluta ett avtal med en fond eller investerare i slutet av augusti 2023 för byggstart i slutet av 2023. Strategin är att fortsatt hålla nere kostnaderna till ett minimum och gå steg för steg för att minska risken för projektet med viktiga milstolpar i olika skeden. Arbetsprogrammet och kostnadsprognoserna visar ett hanterbart kassaflöde fram till extern finansiering och start på plats. Den finansiella modellen och kassaflödena visar en utmärkt avkastning från solida och försiktiga prognoser på mjuka och hårda kostnader, inklusive byggande. Kostnads konsulterna har granskat kalkylerna för alla arbeten



inklusive motorvägar, infrastruktur och byggnation och de första indikationerna från anbudsprocessen är att huvudentreprenörerna också stödjer byggkostnadsprognoserna.

Det är styrelsens uppfattning att bolaget/koncernen med den nya aktieägaren Reditum och den garanterade finansieringen på 57,8 MSEK under april 2023 befinner sig i en fortsatt driftsituation och projektet kommer att utvecklas som planerat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021/22</b>
	(8 mån)
Nettoomsättning	0
Resultat efter finansiella poster	-102
Soliditet (%)	1,1

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Insatt av aktieägare	25 000			<b>25 000</b>
Erhållna aktieägartillskott		250 000		<b>250 000</b>
Årets resultat			-102 174	<b>-102 174</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>250 000</b>	<b>-102 174</b>	<b>172 826</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Erhållna aktieägartillskott	250 000
årets förlust	-102 174
	<b>147 826</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	147 826
	<b>147 826</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not

2021-09-28  
-2022-04-30  
(8 mån)

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

0

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-195 266

**Summa rörelsekostnader**

**-195 266**

**Rörelseresultat**

**-195 266**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

107 198

Räntekostnader och liknande resultatposter

-14 106

**Summa finansiella poster**

**93 092**

**Resultat efter finansiella poster**

**-102 174**

**Resultat före skatt**

**-102 174**

**Årets resultat**

**-102 174**

2023040404811

## Balansräkning

Not 2022-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m. m.*

Pågående arbete för annans räkning

8 029 781

**Summa varulager**

**8 029 781**

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

1 096 730

Övriga fordringar

1 097 673

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 798 964

**Summa kortfristiga fordringar**

**4 993 367**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 864 334

**Summa kassa och bank**

**2 864 334**

**Summa omsättningstillgångar**

**15 887 482**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**15 887 482**

## Balansräkning

Not

2022-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

250 000

Årets resultat

-102 174

**Summa fritt eget kapital**

**147 826**

**Summa eget kapital**

**172 826**

#### Långfristiga skulder

2

Skulder till koncernföretag

9 406 280

**Summa långfristiga skulder**

**9 406 280**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 210 158

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 098 218

**Summa kortfristiga skulder**

**6 308 376**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**15 887 482**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Not 2 Långfristiga skulder

Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen

2022-04-30

Skulder till koncernföretag

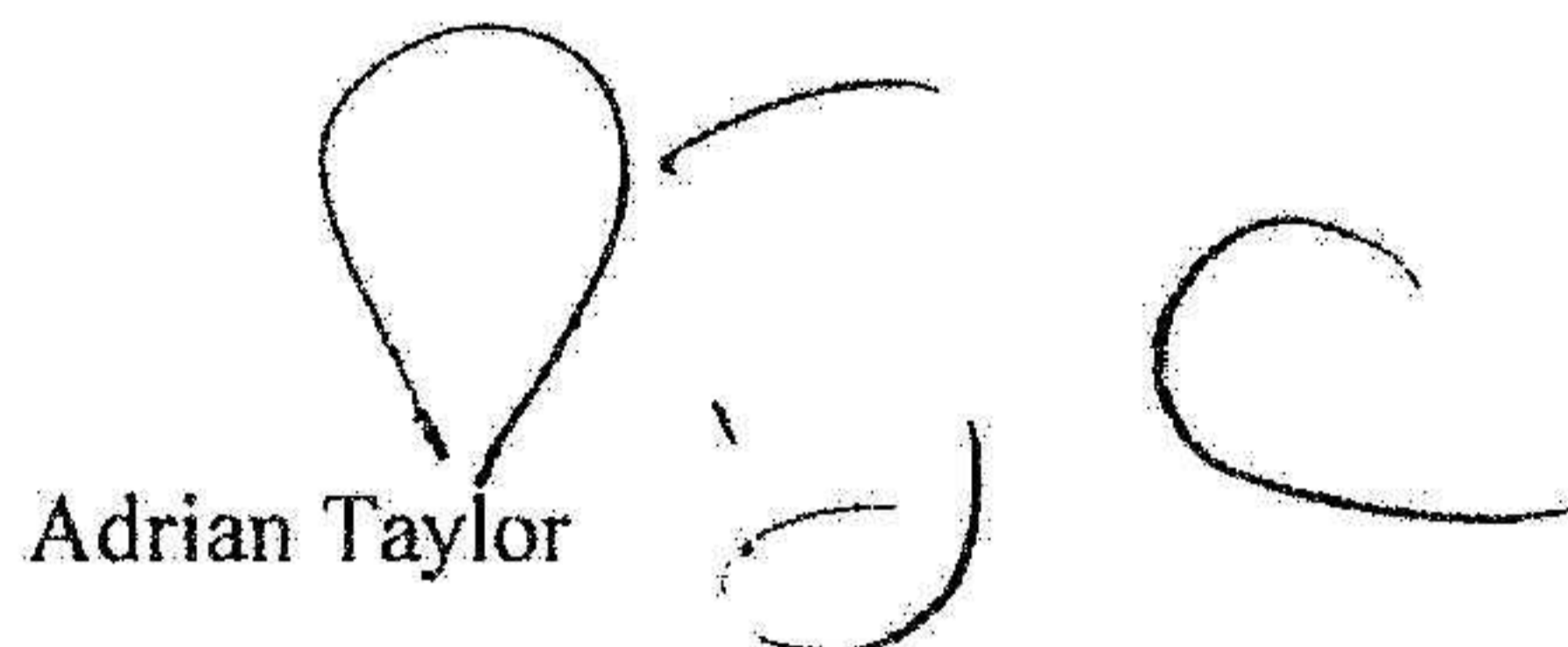
9 406 280

9 406 280

Vellinge, den 31 mars 2023



Giles Membrey  
Ordförande



Adrian Taylor

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mazars AB

Åsa Andersson Eneberg  
Auktoriserad revisor

den 31/3-2023 vi har i denna inte kunnat uttala oss om huruvida årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen eller om den ger en rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per 30/4-2022 eller av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Malmo Designer Village Services AB  
Org. nr 559337-3599

### Rapport om årsredovisningen

#### *Inget uttalande görs*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Malmo Designer Village Services AB för räkenskapsåret 28 september 2021 - 30 april 2022.

Som en följd av hur betydelsefullt det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden är kan jag inte uttala mig om huruvida årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, eller om den ger en rättvisande bild av Malmo Designer Village Services ABs finansiella ställning per den 30 april 2022 eller av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är inte förenlig med årsredovisningens övriga delar. Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden kan jag varken till- eller avstyrka att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen

#### *Grund för uttalanden*

Värdet på posten Pågående arbete för annans räkning om 8.029.781 kr samt Fordringar hos koncernföretag om 1.096.730 kr kan vi inte bedöma då vi ej erhållit tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis..

Vi är oberoende i förhållande till Malmo Designer Village Services AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

#### *Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift*

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamheten på redogörelsen i förvaltningsberättelsen under avsnittet Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång där det framgår att bolagets nya delägare är beredd att investera kapital om 57,8 MSEK för att möjliggöra fortsatt drift. Eftersom det i dagsläget saknas en garanti för tillskottet kan det tyda på en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. På grund av de förhållanden som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden kunde jag inte inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis som grund för mina uttalanden avseende denna årsredovisning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Inget uttalande görs*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Malmo Designer Village Services AB för räkenskapsåret 28 september 2021 - 30 april 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden kan jag varken till- eller avstyrka att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Som framgår av min Rapport om årsredovisningen varken till- eller avstyrker jag att balansräkningen fastställs.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Malmo Designer Village Services AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Som framgår ovan av Rapport om årsredovisningen kan jag inte bedöma värdet av Pågående arbete för annans räkning samt Fordringar hos koncernföretag. Denna osäkerhet är av betydelse för styrelsens eventuella förpliktelse att upprätta kontrollbalansräkning enligt ABI. kap 25 § 13. Med hänvisning till denna osäkerhet kan jag inte uttala mig om huruvida styrelsen borde ha upprättat kontrollbalansräkning i enlighet med nyss nämnda bestämmelse.

## **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

## **Anmärkning**

Nedanstående anmärkning påverkar inte mina uttalanden ovan.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö, 2023-03-31

Mazars AB



Åsa Andersson Eneberg  
Auktoriserad revisor

